TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 59/2024/DSST
Ngày: 30-01-2024
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Tài.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Nhanh.

2. Bà Lê Thanh Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Lành, Thư ký Tòa án – Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Ông Bạch Ngọc Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 30 tháng 01 năm 2024, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 651/2019/TLST-DS ngày 07 tháng 10 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5519/2023/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên toà số 17091/2023/QĐST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2023, giữa:

Nguyên đơn:

- Ông Đào Anh T, sinh năm 1977; Địa chỉ: 1 L, Khu phố A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Ông Đào Anh T1, sinh năm 1982; Địa chỉ: 6 (số M Đ) Ấp D, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Ông Đào Quang T2, sinh năm 1985; Địa chỉ: 6 (số M Đ) Ấp D, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm 1987; Địa chỉ: Số D Hồ H, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2012). (có mặt)

Bị đơn: Bà Trần Thị Hồng P, sinh năm 1990; Địa chỉ: 1 ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Huỳnh Thị Kim T4, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số F hoặc F Ấp D, xã P, huyện N, Thành phố C. (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1949; Địa chỉ: Số A Â, Phường C, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị N: Ông Nguyễn Thanh T5, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền ngày 14/11/2019). (vắng mặt)

- Ông Dương Văn T6, sinh năm 1988; Địa chỉ: Số D D, Phường A, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Bà Trần Thị Ú, sinh năm 1981; (có mặt)

- Bà Lê Thị Bảo T7, sinh năm 1987; (xin vắng mặt)

- Ông Đào Thanh T8, sinh năm 2005; (xin vắng mặt)

- Trẻ Đào Thái A, sinh năm 2014 có người đại diện hợp pháp là ông Đào Anh T1 (cha);

- Trẻ Đào Quốc H, sinh năm 2013 có người đại diện hợp pháp là ông Đào Quang T2 (cha);

Cùng địa chỉ: 6 (số M Đ) Ấp D, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số C N, thị trấn P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện N: Ông Võ Phan Lê N1 (Là người đại diện theo ủy quyền – Giấy Quyết định ủy quyền số 2487/QĐ-UBND ngày 23/11/2023) (xin vắng mặt)

- Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số A đường H T, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Võ Bình V, sinh năm 1988; Địa chỉ liên hệ: Số A đường H T, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (Là người đại diện theo ủy quyền - Văn bản ủy quyền ngày 24/5/2023). (xin vắng mặt)

- Phòng Công chứng Số 1 Thành phố H; Địa chỉ: I P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đào Anh T, ông Đào Anh T1, ông Đào Quang T2 có bà Nguyễn Thị Thu T3 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 17/03/1994, bà Huỳnh Thị Kim T4 chuyển nhượng quyền sử dụng 48,8m² đất, trên đất đã có xây căn nhà ở cho chú ruột của ông T là ông Đào

Công N2 (đã chết năm 2017) có xác nhận của chính quyền địa phương ngày 18/03/1995. Ngày 03/11/1995, ông N2 chuyển nhượng lại phần quyền sử dụng đất và nhà ở nêu trên cho cha các ông là ông Đào Công T9. Gia đình ông T9 đã sinh sống ổn định tại nhà đất nêu trên từ năm 1995 đến nay. Hiện cha mẹ các ông là ông Đào Công T9 và bà Nguyễn Thị Đ đều đã chết, các ông là những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất theo pháp luật (ông bà nội, ngoại đều đã chết trước cha mẹ). Thực tế, sau khi ông Đào Công T9, bà Nguyexn Thị Đ1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, trong suốt quá trình quản lý, sử dụng từ năm 1995 đến năm 2016 không có bất kỳ khiếu nại, tranh chấp gì liên quan đến nhà đất của gia đình ông Đào Anh T, gia đình ông đã trực tiếp thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu:

- Ngày 17/09/1996, ông Đào Công T9 có đơn xin sửa chữa và cất nhà được chính quyền địa phương xác nhận và thực hiện;

- Ngày 25/11/1998, Mẹ ruột ông Đào Anh T là bà Nguyễn Thị Đ có đơn xin sửa chữa nhà được chính quyền địa phương xác nhận và thực hiện;

- Ngày 22/07/2009, gia đình các ông được Ủy ban nhân dân huyện N cấp số nhà F Đ, ấp D, xã P, huyện N (Thông báo số: 223/TB-UBND);

- Trong quá trình quản lý, sử dụng, gia đình ông Đào Anh T đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận nghĩa vụ tài chính chủ sử dụng đất và gia đình ông cũng đã thực hiện đầy đủ: Thông báo nộp thuế nhà đất số 120/TB-CCT ngày 05/04/2011 của Chi cục thuế N5, Biên lai nộp thuế nhà đất số 0033617 ngày 01/10/2008, số 0026862 ngày 15/07/2011, số 0005061 ngày 19/08/2014;

- Trong quá trình sinh sống tại nhà đất nêu trên gia đình ông Đào Anh T đã được Công an xã P cấp số đăng ký tạm trú từ năm 1995, Công an huyện N cấp Hộ khẩu ngày 25/09/2009;

Ngày 24/08/2016, thông qua buổi làm việc của Ủy ban nhân dân xã P, các ông Đào Anh T, Đào Anh T1, Đào Quang T2 được biết bà Trần Thị Hồng P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên mà gia đình ông T đã nhận chuyển nhượng và sinh sống từ năm 1995 đến nay. Cũng tại buổi làm việc gia đình ông T được biết:

- Ngày 20/03/1995, bà Huỳnh Thị Kim T4 đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 309160, với diện tích 50m² đất thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 17 xã P, huyện N, phần đất này chính là phần đất mà bà T4 đã chuyển nhượng đất và nhà ở cho chú ruột ông T là ông Đào Công N2 ngày 16/03/1995 (tức 04 ngày sau khi chuyển nhượng nhà đất nêu trên);

- Ngày 09/05/2011, bà Huỳnh Thị Kim T4 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Phòng Công chứng số 1 Thành phố H, ngày 09/05/2011, số công chúng 011987, quyển số 05;

- Ngày 21/01/2015, bà Nguyễn Thị N (do ông Dương Văn T6 làm đại diện) đã chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị Hồng P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Văn phòng C, số công chứng 000964, quyển số 01TP/CC-SCC/HDGD;

Sau khi biết được sự việc, gia đình ông Đào Anh T đã thực hiện mọi biện pháp cần thiết để yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình mình:

- Gửi đơn đề nghị Ủy ban nhân dân huyện N xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Hồng P trên phần đất của gia đình ông Đào Anh T đang sử dụng, Ủy ban nhân dân huyện N có Văn bản số 2811/UBND-TNMT ngày 26/10/2016 đề nghị gia đình ông T liên hệ Toà án nhân dân để được xem xét, giải quyết;

- Gửi đơn khiếu nại việc Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Hồng P trên phần đất của gia đình ông Đào Anh T đang sử dụng đến Bí Thư Thành uỷ và nhận được Văn bản phúc đáp số 3923- CV/VPTU ngày 27/02/2017 của Văn phòng Thành uỷ hoàn đơn và đề nghị gia đình ông gửi đơn tại Toà án nhân dân huyện Nhà Bè;

- Gửi đơn khiếu nại việc Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Hồng P trên phần đất của gia đình ông T đang sử dụng đến Chủ tịch Uỷ ban nhân dân thành phố và nhận được Văn bản hướng dẫn số 393/TCD-XLĐ ngày 09/03/2017 của Ban Tiếp công dân thành phố đề nghị gia đình ông gửi đơn đến Toà án nhân dân huyện Nhà Bè để được giải quyết theo thẩm quyền;

Thực hiện hướng dẫn, trả lời của các Cơ quan nêu trên, gia đình ông T đã thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, gia đình ông T đã gởi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P hoà giải theo quy định nhưng bà Trần Thị Hồng P và các bên có quyền và nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Kim T4, bà Nguyễn Thị N đều không đến nên không tiến hành hoà giải được. Vì vậy, Gia đình ông Đào Anh T, Đào Anh T1, Đào Quang T2 khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết:

1. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 48,8 m² thuộc thửa 112 tờ bản đồ số 10 (Theo tài liệu 02/CT-UB, thuộc thửa số 64, tờ bản đồ số 17), xã P, huyện N cho các ông gồm Đào Anh T, Đào Anh T1 và Đào Quang T2 là những người thừa kế hợp pháp của ông Đào Công T9, Nguyễn Thị Đ. Giá trị ước tính 350.000.000 đồng;

2. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 092743 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 08/04/2015 cho bà Trần Thị Hồng P;

3. Huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000964, quyển số 01TP/CC-SCC/HDGD ngày 21/01/2015 tại Văn phòng C giữa bả Nguyễn Thị N (do ông Dương Văn T6 là đại diện) với bà Trần Thị Hồng P;

4. Huỷ giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BQ 548871 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 25/09/2013 cho bà Nguyễn Thị N;

5. Huỷ bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 011987, quyển số 05 ký ngày 09/05/2011 tại Văn phòng C1 Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Huỳnh Thị Kim T4 với bà Nguyễn Thị N;

6. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 309160 do Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/03/1995 cho bà Huỳnh Thị Kim T4.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định các đồng nguyên đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện nêu trên, nguyên đơn đồng ý không tranh chấp phần đất ký hiệu số 5,6,7 được xác định tại Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 04/8/2022 do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng sau khi trừ phần đất ký hiệu 5, 6, 7 như đã nêu trên, như vậy diện tích thực tế yêu cầu được công nhận là 44,9m^2.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị Hồng P: Dù đã được Tòa án niêm yết, tống đạt các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vẫn không đến Tòa theo giấy triệu tập của Tòa án, không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án xét xử vắng mặt đối với bị đơn, bà Trần Thị Hồng P.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Ú trình bày: Bà là vợ của ông Đào Anh T1. Bà về cư trú tại nhà 64/6 (số mới là 96/6 Đ) ấp D, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh (nhà đất đang tranh chấp) từ khi kết hôn với ông T1 năm 2001, đến năm 2009 mới đăng ký thường trú. Bà thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông T1. Không có yêu cầu gì thêm. Đề nghị Tòa án chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Bảo T7 trình bày: Bà là vợ của ông Đào Quang T2. Bà về cư trú tại nhà 64/6 ấp D xã P (số mới là 9 Đ, nhà đất đang tranh chấp) từ khi kết hôn với ông T2 năm 2009 (đến năm 2011 mới đăng ký thường trú). Bà thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông T2. Không có yêu cầu gì thêm. Đề nghị Tòa án chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn. Bà T7 xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, các buổi làm việc, phiên họp hòa giải và xét xử tại Tòa án nhân dân các cấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Kim T4: Dù đã được Tòa án niêm yết, tống đạt các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vẫn không đến Tòa theo giấy triệu tập của Tòa án, không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án xét xử vắng mặt đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Huỳnh Thị Kim T4.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị N3 có ông Nguyễn Thanh T5 đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào ngày 09/5/2011, bà Huỳnh Thị Kim T4 có bán cho bà Nguyễn Thị N thửa đất số 64 tờ bản đồ số 17 xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 21/01/2015, bà Nguyễn Thị N ủy quyền cho Dương Văn T6 bán thửa đất này cho bà Trần Thị Hồng P tại Văn phòng C. Việc mua bán của bà N là đúng theo trình tự của pháp luật, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng số 1 Thành phố H có Văn bản số 387/CC1 ngày 13/12/2019 trình bày:

Nguyên vào ngày 09/5/2011, Phòng C Thành phố Hồ Chí Minh có tiếp nhận yêu cầu chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 17 tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Hồ sơ xuất trình gồm có: Phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch; Bản sao giấy tờ tùy thân của bên chuyển nhượng (Chứng minh nhân dân của bà Huỳnh Thị Kim T4), bên nhận chuyển nhượng (Chứng minh nhân dân bà Nguyễn Thị N); Bản sao giấy tờ liên quan đến tài sản (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01 QSDĐ/445 do Ủy ban nhân dân huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/3/1995; Bản vẽ sơ đồ nhà đất ngày 12/01/2006); Giấy tờ khác có liên quan: Bàn chính Hợp đồng thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng C Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận số 011939 ngày 09/05/2011, Bàn sao Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân; Bản trích sao bản án; Bản sao Số hộ khẩu số 31070013112 do Công an quận A1, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/10/2009; Bản sao Sổ hộ khẩu số 170025273 và số 170022949 cùng do Công an huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Dựa vào hồ sơ nêu trên, và căn cứ theo các quy định pháp luật có liên quan, Công chứng viên Phan Thị Bình T10 của Phòng công chứng số 1 Thành phố H đã tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra các giấy tờ người yêu cầu công chứng cung cấp và đối chiếu bản sao với bản chính các giấy tờ trong hồ sơ yêu cầu công chứng, kiểm tra về tình trạng pháp lý tài sản giao dịch có bị ngăn chặn, hạn chế giao dịch hay không, nhận thấy là đầy đủ, phù hợp với quy định pháp luật nên đã tiến hành thụ lý hồ sơ. Sau trao đổi với Công chứng viên, Phòng C được biết: Khi giải quyết hồ sơ, công chứng viên đã kiểm tra năng lực hành vi dân sự của người yêu cầu công chứng và không có sự nghi ngờ về năng lực hành vi dân sự; Việc giao kết hợp đồng không có dấu hiệu bị đe doạ, cưỡng ép, công chứng viên đã kiểm tra mục đích, nội dung của hợp đồng và thấy không vi phạm pháp luật, không trái dạo đức xã hội, công chứng viên đã giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng. Đồng thời, Công chứng viên đã hướng dẫn người yêu cầu công chúng tuân thủ đúng các quy định về thủ tục công chứng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc thực hiện hợp đồng; Người yêu cầu công chứng tự đọc lại dự thảo hợp đồng và đã đồng ý toàn bộ nội dung hợp

đồng, không sửa đổi, bổ sung, thêm bớt gì và đã tự nguyện ký vào từng trang của hợp đồng trước mặt công chứng viên, công chứng viên đã thực hiện lấy dấu vân tay, đã kiểm tra, đối chiếu nhận dạng khuôn mặt, dấu vân tay thực tế với khuôn mặt và dấu vân tay trên giấy tờ tuỳ thân của người yêu cầu công chứng thấy trùng khớp, phù hợp nên đã thực hiện việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 17 tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng: 011987, ngày 09/5/2011. Như vậy, căn cứ vào hồ sơ lưu trữ và trình bày của công chứng viên, Phòng C nhận thấy việc chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, tại thời điểm chứng nhận, Phòng C Thành phố Hồ Chí Minh không nhận được bất kỳ thông tin ngăn chặn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên hay khiếu nại, tố cáo đối với thửa đất này. Trên đây là ý kiến của Phòng Công chứng số 1 Thành phố H về việc chứng nhận chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 17 tại xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Phòng C Thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 221/CC1 ngày 05/6/2023 xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, đối chiếu chứng cứ, đối chất, hòa giải (xét xử vắng mặt) tại phiên tòa sơ thẩm giải quyết tranh chấp nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C có Văn bản số 94/CCQ8 ngày 18/11/2019 và ủy quyền cho ông Võ Bình V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đối với việc thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000964, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/01/2015: Ngày 21/01/2015, Văn phòng C đã tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng và kiểm tra các tài liệu, giấy tờ có liên quan đến yêu cầu công chứng, Công chứng viên hành nghề tại Văn phòng C đã thực hiện đầy đủ các bước của quy trình tiếp nhận, xử lý và thực hiện công chứng đúng pháp luật, cụ thể như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000964, quyển số 01 TP/CC- SCC/HĐGD ngày 21/01/2015 do Văn phòng C chứng nhận hoàn toàn không có mục đích, nội dung thỏa thuận vì phạm pháp luật, trái đạo đức xã hội.

- Tại thời điểm công chứng, các bên tham gia ký kết hợp đồng có năng lực hành vì dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; Hoàn toàn tự nguyện; Đã tự đọc lại, hiểu rõ, đồng ý toàn bộ nội dung văn bản và đã ký tên từng trang trong văn bản với sự chứng kiến của công chứng viên; Đồng ý lăn tay vào bản lưu hồ sơ công chúng.

Như vậy, Văn phòng C đã thực hiện công chứng đúng quy định đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000964, quyển số 01 TP/CC-SCC/HDGD ngày 21/01/2015. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 64, Điều

65 Luật Công chứng 2014, Văn phòng C nộp đính kèm bản sao toàn bộ hồ sơ công chứng. Ông Võ Bình P1, người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng C có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 12/6/2023.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện N có Văn bản số 2723/UBND-TNMT ngày 14/11/2019 và ủy quyền cho ông Võ Phan Lê Nguyễn l người đại diện theo ủy quyền trình bày: Với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến việc tranh chấp quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đối thoại, hòa giải và xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án tranh chấp về đòi tài sản là đúng thẩm quyền, từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử tại phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp, xác định tư cách pháp lý, mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, vấn đề thu thập chứng cứ đúng quy định của pháp luật.

Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 48, khoản 2 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Vụ việc tòa án có tiến hành xác minh thu thập chứng cứ do đó vụ việc thuộc trường hợp phải gửi hồ sơ để Viện kiểm sát nghiên cứu và tham gia phiên tòa theo quy định tại Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để kịp thời nghiên cứu tham gia phiên tòa là tuân thủ đúng quy định tại khoản 2 Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Do nguyên đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận do đó thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án có tổ chức hòa giải, công khai chứng cứ để bảo đảm quyền lợi cho các đương sự theo đúng quy định tại các Điều 196, 204, 205, 208, 209, 210, 211 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án đã tiến hành xác minh về nguồn gốc nhà đất, về tính pháp lý của thửa đất làm căn cứ giải quyết vụ, tiến hành đo vẽ, thẩm định tại chỗ…theo quy định pháp luật.

Các văn bản tố tụng của Tòa án đều được tống đạt hoặc niêm yết cho đương sự đúng theo quy định của pháp luật. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Chưa đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên kiến nghị Hội đồng xét xử khắc phục vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ vào các quy định của Bộ luật dân sự, Luật đất đai, sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án dân sự và diễn biến phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến như sau:

Căn cứ theo Đơn xin nhượng gò đất và nhà ở lập ngày 16/3/1995 thể hiện bà Huỳnh Thị Kim T4 đồng ý chuyển nhượng lại cho ông Đào Công N2 một gò đất và nhà ở có tổng diện tích là 48m^2, tại diện tích mô tả các mặt là phía Bắc dài 12m (giáp đường), hướng Đông dài 4m (giáp ngã ba đường), hướng Nam dài 12m (giáp ruộng), hướng Tây dài (4m giáp chị S). Đơn này được đại diện quản lý Ban Đời sống chính quyền ấp D, xã P, huyện N và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P xác nhận, đóng dấu. Ngày 03/11/1995, ông Đào Công N2 có lập Đơn đề nghị viết tay, nội dung chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông Đào Công T9, việc chuyển nhượng được Ban đời sống Ấp 4 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P xác nhận, và thực tế gia đình nguyên đơn đang sinh sống ổn định từ năm 1995 đến nay, mà không có phát sinh khiếu nại, tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cung cấp các tài liệu là đơn xin sửa chữa nhà có xác nhận của cơ quan chính quyền, các biên lai đã đóng tiền thuế đất theo thông báo của cơ quan nhà nước cụ thể là Thông báo nộp thuế nhà đất số 120 ngày 05/4/2011… Gia đình nguyên đơn được Ủy ban nhân dân huyện N thông báo cấp số nhà theo Thông báo số 223/TB-UBND ngày 22/7/2009, do đó có cơ sở xác nhận các nguyên đơn đã thực tế cư trú lâu dài tại địa chỉ số F ấp D xã P, huyện N, nay là thửa đất số 112 tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ Ấp D, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Huỳnh Thị Kim T4 ký giấy tay bán nhà đất cho ông Đào Công N2 ngày 16/3/1995. Chỉ 04 ngày sau là ngày 20/4/1995 bà Kim T4 đã được cấp Giấy chủ quyền nhưng bà Kim T4 không thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất cho ông N2. Đến năm 2013 thì bà Kim T4 bán cho bà N. Xét thấy, thời điểm cấp Giấy chứng nhận cho bà Kim T4 là cấp đại trà, loại đất cấp là đất thổ. Khi bà T4 bán đất cho bà N, bà N bán cho bà P1 thì Giấy chứng nhận cấp cho bà N, bà P1 là loại đất trồng cây lâu năm. Như vậy, quá trình cấp Giấy chứng nhận cho bà N, bà P1 chính quyền đã không nắm rõ phần đất thuộc quyền quản lý hành chính của địa phương, từ đó cấp Giấy chứng nhận cho bà N, bà P1, làm ảnh hưởng quyền lợi chính đáng của các con ông T9. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập bà Huỳnh Thị Kim T4, bà Nguyễn Thị N, bà Trần Thị Hồng P và Ủy ban nhân dân huyện N nhưng đều vắng mặt và không trình bày ý kiến nên phải tự chịu trách nhiệm về việc vắng mặt của mình.

Căn cứ theo Điều 17 Luật Đất đai 1987, điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao ban hành, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất diện tích 44,9m^2 thuộc thửa số 112 tờ bản đồ số 10, xã P, huyện N cho ông Đào Anh T, Đào Anh T1, Đào Quang T2. Do công nhận quyền sử dụng đất cho các đồng nguyên đơn nên yêu cầu hủy Giấy chứng nhận cấp cho Kim T4, Giấy chứng nhận cấp cho bà N và Giấy chứng nhận cấp cho bà P là có cơ sở nên chấp nhận. Đồng thời hủy các Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Kim T4 với bà N, giữa bà N với bà P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

[1.1] Nguyên đơn khởi kiện "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với bị đơn tại Toà án, đây là vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" được quy định tại căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do tranh chấp đất đai thuộc trường hợp đương sự đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bất động sản tranh chấp tọa lạc tại huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh và nguyên đơn có yêu cầu hủy quyết định hành chính trái pháp luật nên căn cứ vào khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về thực hiện thủ tục tiền tố tụng trước khi Tòa án giải quyết vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất: Căn cứ tài liệu chứng cứ là Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông Đào Anh T và bà Trần Thị Hồng P do Ủy ban nhân dân xã P lập ngày 17/7/2019 và ngày 24/7/2019, xác định tranh chấp đất đai đã thực hiện thủ tục hòa giải ở địa phương theo quy định tại Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 nên Tòa án thụ lý giải quyết tranh chấp đất đai theo yêu cầu của đương sự là đúng quy định của pháp luật.

[1.3] Về xác định nơi cư trú của bị đơn:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 14/8/2019 (nộp tại Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè ngày 27/8/2019), nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn có địa chỉ cư trú tại 1 ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre, là địa chỉ thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa CA 092743, số vào sổ cấp GCN CH03427 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 08/4/2015 cho bà Trần Thị Hồng P. Nội dung đơn khởi kiện về nơi cư trú của bị đơn được nguyên đơn cung cấp đúng với quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tòa án đã tiến hành xác minh thu thập chứng cứ về nơi cư trú của bị đơn tại Công an xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre được biết bà Trần Thị Hồng P không còn cư trú tại địa chỉ 1 ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre, đã chuyển hộ khẩu về Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 25/11/2017 (chuyển theo nhà đất). Theo sổ đăng ký thường trú tại xã không có ghi số nhà, khu phố, tên đường. Do không đủ thông tin về bơi cư trú nên Tòa án không xác minh được nơi cư trú mới của đương sự tại Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán hướng dẫn xac định nơi cư trú của bị đơn, Hội đồng xét xử xác định địa chỉ 104/80 ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre là nơi cư trú cuối cùng của bị đơn.

[2] Về nội dung giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại địa chỉ 6 (Số mới 9 Đ), ấp D, xã P, huyện N (theo Thông báo số 223/TB-UBND ngày 22/7/2009 của Ủy ban nhân dân huyện N) cho nguyên đơn. Do người nhận chuyển nhượng nhà đất ban đầu tháng 3/1995 (ông Đào Công N2) và người thực tế sử dụng nhà đất từ tháng 11/1995 cho đến nay (gia đình ông Đào Công T9) từ chủ đất ban đầu (bà Huỳnh Thị Kim T4) tại thời điểm trước khi bà Huỳnh Thị Kim T4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế sử dụng nhà đất này từ khi chuyển nhượng cho đến nay nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi chủ đất ban đầu sau khi chuyển nhượng nhà đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhà đất cho người nhận chuyển nhượng ban đầu, lại tiếp tục thực hiện chuyển nhượng đất (không có tài sản gắn liền với đất cho người khác (bà Nguyễn Thị N), bà N sau đó chuyển nhượng cho bà Trần Thị Hồng P. Bà Trần Thị Hồng P đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần đất đang tranh chấp (đất trồng cây lâu năm) nên cần xác định ai là người có quyền sử dụng đất.

[2.2] Về đối tượng tranh chấp và thực tế quản lý sử dụng hiện nay:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa CA 092743, số vào sổ cấp GCN CH03427 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 08/4/2015 cho bà Trần Thị Hồng P thì thửa đất tranh chấp có số thửa là 112, tờ bản đồ số 10, xã P, huyện N, có mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm.

Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 04/8/2022, nhà đất thực tế nguyên đơn đang sử dụng có: Các phần diện tích mang ký hiệu số 2, 3, 9, 10 nằm bên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa CA 092743 có diện tích 44,9m^2; Các phần diện tích mang ký hiệu số 5, 6, 7 bên trong căn nhà thực tế nguyên đơn đang sử dụng nằm bên ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa CA 092743; Các phần diện tích mang ký hiệu số 1, 4, 8 thực tế nằm bên ngoài căn nhà nhưng về pháp lý bên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa CA 092743. Tại phiên tòa, nguyên đơn xác định phần diện tích nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng có diện tích 44,9m^2 là các phần diện tích mang ký hiệu số 2, 3, 9, 10 bên trong căn nhà thực tế nguyên đơn đang sử dụng thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa CA 092743.

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 08/7/2022, thửa đất tranh chấp là nhà đất thể hiện tại nhà số F ấp D, xã P (số mới là 9 Đ) đang tranh chấp hiện có hai gia đình vợ chồng và

các con ông Đào Anh T1 và vợ chồng và các con ông Đào Quang T2 sinh sống, không có cho thuê cũng như ai khác thực tế cư trú.

[2.3] Về nguồn gốc và thực tế quá trình sử dụng:

Trước tháng 3/1995, gò đất và nhà trên đất do bà Huỳnh Thị Kim T4 quản lý sử dụng (bà T4 được cha mẹ là ông Huỳnh Văn T11 và bà Trần Thị M cho). Đến ngày 16/3/1995, bà Huỳnh Thị Kim T4 nhượng lại cho ông Đào Công N2 (theo Đơn xin nhượng gò đất + nhà ở đề ngày 16/3/1995, có xác nhận của Ban đời sống ấp 4 ngày 17/3/1995 và của Ủy ban nhân dân xã P ngày 18/3/1995). Sau đó ông Đào Công N2 chuyển nhượng lại cho em là ông Đào Công T9 và vợ là bà Nguyễn Thị Đ theo Đơn đề nghị ngày 03/11/1995 (có xác nhận của Ban đời sống ấp 4 ngày 06/11/1995 và của Ủy ban nhân dân xã P ngày 09/11/1995). Gia đình ông Đào Công T9, bà Nguyễn Thị Đ (cha mẹ đã mất của các nguyên đơn) sinh sống, quản lý sử dụng nhà đất từ năm 1995 cho đến nay.

[2.4] Về tình trạng pháp lý của phần đất tranh chấp, căn cứ các tài liệu chứng cứ do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H, Chi nhánh huyện N cung cấp theo Văn bản số 820/CNNB ngày 24/6/2020, Hội đồng xét xử xác định:

Căn cứ Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện V1 việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 81/QĐ-UB ngày 20/3/1995 của Ủy ban nhân dân huyện N, bà Huỳnh Thị Kim T4 được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số bìa số C 309160, số vào sổ cấp GCNQSDĐ là 01 QSDĐ/445 ngày 20/3/1995 đối với phần đất có diện tích 50m^2 có thửa đất mang số 64, tờ bản đồ số 17, xã P, huyện N, mục đích sử dụng là đất thổ.

Ngày 09, 10/5/2011, bà Huỳnh Thị Kim T4 chuyển nhượng phần đất trên cho bà Nguyễn Thị N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) có số công chứng 011987 Quyển số 05 do Phòng C Thành phố Hồ Chí Minh lập.

Ngày 25/9/2013, Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa BQ 548871, số vào sổ cấp GCN CH02442 cho bà Nguyễn Thị N. Phần đất tranh chấp này có diện tích 50m^2 số thửa là 112, tờ bản đồ số 10, xã P, huyện N, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm.

Ngày 21/01/2015, bà Nguyễn Thị N (có đại diện theo ủy quyền là ông Dương Văn T6) đã chuyển nhượng phần đất trên cho bà Trần Thị Hồng P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 000964 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C lập.

Ngày 08/4/2015, Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa CA 092743, số vào sổ cấp GCN CH03427 cho bà Trần Thị Hồng P. Phần đất tranh chấp này có diện tích 50m^2 số thửa là 112, tờ bản đồ số 10, xã P, huyện N, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm.

[2.5] Xét yêu cầu công nhận quyền sử sụng đất của nguyên đơn đối với phần đất tranh chấp:

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ, đối chiếu tài liệu bản chính do nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.5.1] Theo tài liệu chứng cứ là Đơn xin nhượng gò đất và nhà ở lập ngày 16/3/1995 thể hiện bà Huỳnh Thị Kim T4 đồng ý chuyển nhượng lại cho ông Đào Công N2 một gò đất và nhà ở có tổng diện tích là 48m^2, tại diện tích mô tả các mặt là phía Bắc dài 12m (giáp đường), hướng Đông dài 4m (giáp ngã ba đường), hướng Nam dài 12m (giáp ruộng), hướng Tây dài (4m giáp chị S). Đơn này được đại diện quản lý Ban Đời sống chính quyền ấp D, xã P, huyện N và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P xác nhận, đóng dấu.

Theo tài liệu chứng cứ là Đơn đề nghị đề ngày 03/11/1995 do ông Đào Công N2 lập và gửi đến Ủy ban nhân dân xã P, huyện N thể hiện ông Đào Công N2 có chuyển nhượng lại phần đất trên cho ông Đào Công T9. Việc chuyển nhượng được Ban đời sống Ấp 4 và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P xác nhận.

Theo tài liệu chứng cứ là Đơn xin phép sửa chữa + cất nhà do ông Đào Công T9 lập ngày 17/9/1996 có xác nhận của Ban đời sống Ấp 4 ngày 17/9/1996 và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã P, huyện N ngày 18/9/1996.

Theo tài liệu chứng cứ là Đơn xin sửa chữa nhà do bà Nguyễn Thị Đ lập ngày 23/11/1998 có xác nhận của cơ quan chính quyền là Ủy ban nhân dân xã P, huyện N ngày 24/11/1998.

Các tài liệu chứng cứ là: Các biên lai đã đóng tiền thuế đất theo thông báo của cơ quan nhà nước; Thông báo số 223/TB-UBND ngày 22/7/2009 thể hiện nội dung Ủy ban nhân dân huyện N thông báo tạm cấp số nhà 6 Đ, ấp D, xã P, huyện N cho ông Đào Anh T.

Hội đồng xét xử xác định có cơ sở xác nhận các nguyên đơn đã thực tế cư trú lâu dài tại nhà đất có địa chỉ số F ấp D xã P, huyện N (số M Đ ấp D, xã P, huyện N) (tọa lạc tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 10, tại địa chỉ Ấp D, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh).

[2.5.2] Bà Huỳnh Thị Kim T4 đã ký giấy tay nhượng nhà đất cho ông Đào Công N2 ngày 16/3/1995. Tuy nhiên, ngay sau đó 4 ngày là ngày 20/3/1995 bà Kim T4 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số bìa số C 309160, số vào sổ cấp GCNQSDĐ là 01 QSDĐ/445 ngày 20/3/1995 nhưng bà Kim T4 đã không thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất cho ông Đào Công N2 theo đúng thủ tục quy định. Nội dung trên Giấy chứng nhận này thể hiện từ tháng 8/2007 đến tháng 12/2009, bà Kim Thanh thế c tài sản này theo Giấy chứng nhận được cấp để vay tiền tại Ngân hàng. Đến năm 2013 thì bà Kim T4 chuyển nhượng đất không có tài sản gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị N là có sự gian dối. Bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản trên đất nhưng thực tế trên đất đã có nhà, giữa bà N và bà Kim T4 không có sự giao nhận về đất khi thực hiện chuyển nhượng đất đai.

[2.5.3] Xét các tài liệu chứng cứ là toàn bộ các hồ sơ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử nhận thấy: Thời điểm cấp Giấy chứng nhận cho bà Huỳnh Thị Kim T4 là cấp đại trà, nội dung Giấy chứng nhận thể hiện loại đất được cấp là đất thổ (T), không có thời hạn sử dụng; Thực tế trên đất đã có nhà nhưng không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận về nhà ở theo quy định tại Điều 2, khoản 1 Điều 11 Pháp lệnh của Hội đồng nhà nước số 51-LCT/HĐNN8 ngày 06/4/1991 về nhà ở; Trong khi Bản vẽ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH T13 lập ngày 09/8/2012 được bà Nguyễn Thị N nộp kèm trong hồ sơ có đóng dấu đã kiểm tra nội nghiệp của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện N ngày 20/8/2012 thể hiện hiện trạng bên trên đất là thổ cư và thể hiện trên bản vẽ là thổ cư thì Ủy ban nhân dân huyện N lại căn cứ Giấy cam kết đề ngày 27/8/2013 do bà Nguyễn Thị N lập thể hiện *"Nay tôi xin cam kết sử dụng phần đất trên với mục đích là đất trồng cây lâu năm và thời hạn sử dụng đến ngày 20/3/2045"* đã thực hiện ghi nhận nội dung loại đất trên Giấy chứng nhận thể hiện đây là đất trồng cây lâu năm để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa BQ 548871, số vào sổ cấp GCN CH02442 cho bà Nguyễn Thị N, không đúng với thực tế sử dụng đất.

[2.5.4] Trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa BQ 548871, số vào sổ cấp GCN CH02442, khi bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị Hồng P thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa CA 092743, số vào sổ cấp GCN CH03427 được Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà Trần Thị Hồng P vẫn tiếp tục thể hiện là loại đất trồng cây lâu năm, không thể hiện nội dung về nhà ở.

[2.5.5] Như vậy, quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị N, bà Trần Thị Hồng P, Ủy ban nhân dân huyện N đã không kiểm tra, không phát hiện mâu thuẫn về loại đất thổ hay đất trồng cây lâu năm, không xác định lại thông tin quản lý đất đai từ địa phương là Ủy ban nhân dân xã P. Từ đó Ủy ban nhân dân huyện N đã cấp Giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị N, bà Trần Thị Hồng P trên cơ sở các giao dịch dân sự trên giấy không có việc chuyển nhượng thực tế xảy ra, không có việc giao nhận đất giữa các bên. Việc này đã làm ảnh hưởng quyền lợi chính đáng của những người nhận chuyển nhượng đất ngay tình là ông Đào Công T9, vợ là bà Nguyễn Thị Đ và các con.

Căn cứ theo Điều 17 Luật Đất đai 1987, điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao ban hành, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất diện tích 44,9m^2 thuộc thửa số 112 tờ bản đồ số 10, xã P, huyện N cho ông Đào Công T9 và bà Nguyễn Thị Đ (có những người thừa kế là các ông Đào Anh T, Đào Anh T1, Đào Quang T2). Do nhà ở đã tồn tại trên đất được công nhận quyền sử dụng đất từ trước tháng 3/1995 nên căn cứ Điều 4, điểm a khoản 2 Điều 8, khoản 1 Điều 9 Luật Nhà ở năm 2014, các ông

Đào Anh T, Đào Anh T1, Đào Quang T2 khi đăng ký kê khai xác lập quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, được quyền đăng ký kê khai xác lập quyền sở hữu về nhà ở theo đúng quy định tại Điều 95, điểm d khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai 2013.

[2.6] Do công nhận quyền sử dụng đất cho các đồng nguyên đơn nên yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy các: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số bìa số C 309160, số vào sổ cấp GCNQSDĐ là 01 QSDĐ/445 ngày 20/3/1995 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà Huỳnh Thị Kim T4; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa BQ 548871, số vào sổ cấp GCN CH02442 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 25/09/2013 cho bà Nguyễn Thị N và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa CA 092743, số vào sổ cấp GCN CH03427 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 08/4/2015 cho bà Trần Thị Hồng P. Đồng thời hủy các Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Huỳnh Thị Kim T4 với bà Nguyễn Thị N, giữa bà Nguyễn Thị N với bà Trần Thị Hồng P.

[2.7] Do các đương sự là bà Huỳnh Thị Kim T4, bà Trần Thị Hồng P không đến Tòa theo triệu tập của Tòa án, đương sự là bà Nguyễn Thị N có cử người đại diện theo ủy quyền đến Tòa một lần sau đó không đến Tòa theo triệu tập của Tòa án nên không ghi nhận được yêu cầu phản tố của bị đơn là bà Trần Thị Hồng P cũng như yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Huỳnh Thị Kim T4, bà Nguyễn Thị N, không ghi nhận được ý kiến của các đương sự này về việc giải quyết hậu quả do hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) có số công chứng 011987 Quyển số 05 do Phòng C Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 09, 10/5/2011 giữa bà Huỳnh Thị Kim T4 với bà Nguyễn Thị N và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng 000964 Quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C lập ngày 21/01/2015 giữa bà Nguyễn Thị N với bà Trần Thị Hồng P nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trong trương hợp giữa các đương sự là bà Huỳnh Thị Kim T4, bà Nguyễn thị N4, bà Trần Thị Hồng P có phát sinh tranh chấp để giải quyết hậu quả của việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, các đương sự bà Huỳnh Thị Kim T4, bà Nguyễn thị N4, bà Trần Thị Hồng P có quyền khởi kiện bằng vụ án khác để giải quyết tranh chấp.

[2.8] Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.9] Do nguyên đơn tự nguyện chịu các chi phí tố tụng đã tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.10] Do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa CA 092743, số vào sổ cấp GCN CH03427 do UBND huyện N cấp ngày 08/4/2015 cho bà Trần Thị Hồng P đã bị hủy nên không cần thiết phải duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 460/2019/QĐ-BPKCTT ngày 30/12/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ

Chí Minh, đồng thời để bảo đảm quyền lợi của nguyên đơn, ông Đào Anh T được nhận lại số tiền 100.000.000 đồng đã bị phong tỏa tại tài khoản phong tỏa số 10265957 (chủ tài khoản là ông Đào Anh T) tại Ngân hàng TMCP Á (A2) - Chi nhánh bến Thành Thành phố H theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 458/2019/QĐ-BPKCTT ngày 26/12/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Nguyên đơn không phải chịu án phí do các yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Cần hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn bà Trần Thị Hồng P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với tranh chấp về quyền sử dụng đất là 300.000 đồng.

Các yêu cầu về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải chịu án phí. Các yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do có liên quan đến yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn không có tranh chấp về hợp đồng với bị đơn nên các đương sự không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 34, khoản 3 Điều 35, Điều 37, điểm b khoản 2 Điều 227, điểm a, b khoản 1 Điều 238, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 17 Luật đất đai năm 1987; khoản 1 Điều 2, Điều 36 Luật Đất đai năm 1993; Điều 95, điểm d khoản 1 Điều 99, khoản 3 Điều 106, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

Căn cứ Điều 2, khoản 1 Điều 11 Pháp lệnh của Hội đồng nhà nước số 51-LCT/HĐNN8 ngày 06/4/1991 về nhà ở; Điều 4, điểm a khoản 2 Điều 8, khoản 1 Điều 9 Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, ông Đào Anh T, ông Đào Anh T1 và ông Đào Quang T2 gồm:

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 44,9 m² thuộc thửa 112, tờ bản đồ số 10 , xã P, huyện N (gồm các phần diện tích mang ký hiệu số 2, 3, 9, 10 theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 04/8/2022) cho những người thừa kế hợp pháp của ông Đào Công T9, Nguyễn Thị Đ gồm ông Đào Anh T, ông Đào Anh T1 và ông Đào Quang T2;

Các ông Đào Anh T, ông Đào Anh T1 và ông Đào Quang T2 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai xác lập quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai và nhà ở;

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số bìa số C 309160, số vào sổ cấp GCNQSDĐ là 01 QSDĐ/445 ngày 20/3/1995 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho bà Huỳnh Thị Kim T4;

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 011987, quyển số 05 ký ngày 09/05/2011 tại Phòng C Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Huỳnh Thị Kim T4 với bà Nguyễn Thị N, đối với thửa đất số 64, thuộc tờ bản đồ số 17, địa chỉ thửa đất: Xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa BQ 548871, số vào sổ cấp GCN CH02442 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 25/09/2013 cho bà Nguyễn Thị N;

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000964, quyển số 01TP/CC-SCC/HDGD ngày 21/01/2015 tại Văn phòng C giữa bả Nguyễn Thị N (do ông Dương Vân T12 là đại diện) với bà Trần Thị Hồng P, đối với thửa đất số 112, tờ bản đồ số 10, địa chỉ: Xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh;

- Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số bìa CA 092743, số vào sổ cấp GCN CH03427 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 08/4/2015 cho bà Trần Thị Hồng P.

2. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 460/2019/QĐ-BPKCTT ngày 30/12/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là phần đất có diện tích 48,8m² thuộc thửa 64, tờ bản đồ số 17 (theo TL02/CT-UB) tọa lạc tại ấp D, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh do bà Trần Thị Hồng P đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03427 do UBND huyện N cấp ngày 08/4/2015" trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ. Ông Đào Anh T được nhận lại số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) đã bị phong tỏa tại tài khoản phong tỏa số 10265957 (chủ tài khoản là ông Đào Anh T) tại Ngân hàng TMCP Á (A2) - Chi nhánh B, Thành phố Hồ Chí Minh theo

Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 458/2019/QĐ-BPKCTT ngày 26/12/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn, bà Trần Thị Hồng P phải chịu là 300.000 đồng. Hoàn lại cho các ông Đào Anh T, ông Đào Anh T1 và ông Đào Quang T2 số tiền 300.000 đồng đã tạm nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0024626 ngày 02/10/2019 tại Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền kháng cáo: Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Ngọc Tài